



Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

Leányfalu Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének
2024. december 12-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a helyiségbérleti díjak felülvizsgálatáról

Előterjesztő: Adorján András polgármester

Tárgyalta: Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztést készítette: dr. Megyeri Johanna aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

Legutóbb a 2024. áprilisi Pénzügyi, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottsági ülésen tárgyalta a bizottság az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek bérleteit, annak áttekintését, majd a Pénzügyi Bizottság a 2024. december 5-i ülésén tett javaslatok az előterjesztésbe beépítésre kerültek. A jelenleg érvényben lévő bérleti díjakat a mellékelt excel táblázat tartalmazza.

II. Helyiségek, ingatlanok

II.1. A Faluház bérleti díjait a testület a 2024. novemberi ülésen már felülvizsgálta, 2025. január 1. napjától a 161/2024.(XI.21.) számú határozatával az alábbiakról döntött:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Faluház jelenlegi bérleti díjait felülvizsgálva a **Faluház, valamint Leányfalu Hely-és Irodalomtörténeti Kiállítóhelye** helyiségbérleti díjait **2025. január 1. napjával** az alábbi összegekben határozta meg:

TEREMBÉRLETI DÍJAK 2025. 01.01. napjától	
FALUHÁZ	FT/ ÓRA
NAGYTEREM	7 000
OKTATÓTEREM	5 300
MOZGÁSMŰHELY	4 500
ZENEI MŰHELY	3 700
KÜLSŐS RENDEZVÉNY - SZÍNHÁZTEREM/OKTATÓ	20 000
KIÁLLÍTÁS CÉLJÁRA BÉRELT TEREM	FT/NAP
OKTATÓTEREM BÉRLETI DÍJA KIÁLLÍTÁS CÉLJÁRA	10 000

LEÁNYFALU HELY- ÉS IRODALOMTÖRTÉNETI KIÁLLÍTÓHELYE	FT/ÓRA
Magánrendezvény céljára bérelt terem	6 000

II.2. A Képviselő-testület **a Varga-ház** (Leányfalu, Móricz Zsigmond út 235/A. és 235/B.) esetében a 2021. november 18-i ülésén 100.000.-Ft + ÁFA/hó összegben határozta meg a bérleti díjakat, melyek 2023. január 1. napjától bevezetésre is kerültek. A legutóbbi 2023.évi döntés a 125/2023.(IX.28.) számú határozat, mely alapján a díj változatlan, az önkormányzat ugyanakkor eltekint 2024. január 1. napjától a KSH által közzétett fogyasztói árindexnek megfelelő százaléku bérleti díj növekedéstől. Czapár Gábor bérlő legutóbbi kérelme alapján a képviselő-testület a 8/2024.(I.25.) számú határozatával a díjat bruttó **50.000.-Ft/hó** összegre mérsékelte azzal, hogy a bérlő a díjért cserébe az ingatlan gondozásán túl más tevékenységet nem végezhet. Bérlő így negyedévente bruttó 150.000.-Ft + áfa összeget fizet, az ingatlan gondozása mellett, és tovább számlázásra kerül az áram-és víz díja is.

2025.01.01-től javaslat: Jelenlegi bérleti díj megtartása az infláció mértékével megemelve. Az ingatlanra időközben vételi szándék is érkezett.

II.3.Csónakházak:

Cím	elnevezés, bérlő neve	bérleti díj összege
Leányfalu, 2554 hrsz.	Akácós Csónakház, Akácós Csónakház Leányfalu	90.000.-Ft + Áfa/év (terület karbantartása mellett)
Leányfalu, Petőfi sétány 2650/3 hrsz	Székely Csónakház, Villa Kft.	150.000.-Ft+ Áfa/félév

2025.01.01-től javaslat: Jelenlegi bérleti díj megtartása az infláció mértékével megemelve.

II.4. Leányfalu, 2661/4 hrsz. (Móricz Zsigmond út 126. -ATM automata):

2019. január 1-től a korábbi 20.000.-Ft+ ÁFA helyett 30.000.-Ft + ÁFA emelés történt. A legújabb felülvizsgálat eredménye 2024. július 1. napjától 50.000.-Ft + ÁFA összeg.

2025.07.01-től javaslat: 90.000.-Ft + ÁFA.

II.5. Leányfalu, 1422/1/A hrsz. (Leányfalu, Móricz Zsigmond út 165.)

Pályázati kiírás alapján havi 151.000.-Ft + ÁFA bérleti díjjal került megkötésre 2023. december 31. napjáig (és amelyre a bérlők először negyedéves hosszabbítást kértek), melyet legutóbb a felek a 24/2024. (II.29.) számú képviselő-testületi határozat alapján 2024. szeptember 30-ig újból meghosszabbítottak. A határozat értelmében a képviselő-testület az ingatlan bérleti díját 2024. szeptember 30-et követően 10%-kal emelte meg. A szerződés lejárt, a bérlők a díjjal hátralékban vannak, nem költöztek ki, jelenleg jogcím nélkül tartózkodnak az ingatlanban.

2025.01.01-től javaslat: A bérleti szerződés -a közvetlen végrehajthatóság érdekében- közjegyzői okiratba foglalva 2025. február 28. napjáig való kiköltözéssel a jelenlegi bérleti díj megtartása mellett. Pályázati kiírás az ingatlan hasznosítására.

II.6. Leányfalu 1438 hrsz (Leányfalu, Gyulai Pál utca 25/a.)-„gázcseretelep”

Jelenleg a Dobóép-Falugondnok Építő és Szolgáltató Kft. bérlő 600.000.-Ft/év + ÁFA bérleti díj mellett, mely az infláció mértékével minden év elején, a számlázással együtt megemelhető.

2025.01.01-től javaslat: Jelenlegi bérleti díj megtartása az infláció mértékével megemelve.

II.7. Leányfalu, 2823 hrsz

A testület a 9/2024.(I.25.) számú határozatával a bérlő kérelmét támogatta, azaz az ingatlan bérleti díját a 2024 január és februári hónapban elengedte figyelembe véve a vállalkozás jellegét és a kérelmezőnek az ingatlannal kapcsolatos hosszú távú elképzelését. Amennyiben a szerződés 2024. május 1. napjától meghosszabbításra kerül, az ingatlan bérleti díja **havi 180.000.-Ft + ÁFA** összegben került megállapításra. A döntés továbbításra került a bérlő felé, és nyilatkozták, hogy szeretnék tovább bérelni az ingatlant. A szerződés módosítás 2024.április 26-án aláírásra került, jelenleg hatályos 2024. május 1.napjától 2028. május 1. napjáig.

Bérlő ezt követően 2024.június 24-én kérelemmel élt, mely szerint a bruttó bérleti díj irreális, havonta kb. 100.000.-Ft-ot lenne a reális számukra. Kérelmüket a testület a 111/2024.(IX.30.) számú határozatával elutasította.

Bérlő 2024. november 1-én ismét kérelmet nyújtott be, mely szerint a valóságban kb. 100-120 m² területet használ csak (kérelem csatolva).

2025.01.01-től javaslat: a szerződés 4. pontja alapján a bérleti díj az infláció mértékével minden év elején, a számlázással egyidejűleg megemelésre kerül.

II.8. Leányfalu, 2827 hrsz

Egyfordulós pályázati kiírást követően egy ajánlattevő, a Teniro Construction Kft. lett a terület bérlője eredetileg 2022. június 1. napjától 2023. május 31-ig, melyet felek felülvizsgáltak és meghosszabbítottak legutóbb 2023. március 21. napján, hatályos 2027. május 31. napjáig, bruttó 170.000.-Ft/hó bérleti díj mellett.

2025.01.01-től javaslat: a szerződés 4. pontja alapján a bérleti díj az infláció mértékével minden év elején, a számlázással egyidejűleg megemelhető.

II.9. Leányfalu, 2654 hrsz-Móricz Zsigmond út 124/A.

A Kenabuk Cafe Kft. és az önkormányzat között 2019. július 25. napján kötött ráépítési és földhasználati szerződés 10-es pontja alapján a testület 123/2017. számú KT határozata alapján 50.000.-Ft +ÁFA/hó. A díj megfizetése a használatbavételi engedély jogerőre emelkedése napját követő naptól esedékes, ráépítő negyedévente egy összegben utalja 150.000.-Ft+ÁFA összeget. A szerződés 6. évétől (2025) kezdődően megállapodhatnak a díj előző évi inflációs rátával történő módosításában.

2025.07.25-től javaslat: a szerződés 10. pontja alapján a díj előző évi inflációs rátával történő módosítása.

II.10. Sorg-villa-2100 hrsz.

A Whitebox Visual Kft-vel legutóbb a 23/2024.(II.29.) számú KT határozat alapján a bérleti szerződés meghosszabbításra került 2025. január 1-től 2027.december 31. napjáig. A szerződés módosítás értelmében a felek megállapodtak, hogy a bérleti díj összege évente 7%-kal emelkedik, amennyiben azonban a KSH által közzétett éves infláció mértéke meghaladja a 12%-ot, abban az esetben a bérleti díjat a felek együttesen felülvizsgálhatják és közös megállapodás szerint megváltoztathatják. A 2025. évi díj ennek megfelelően szerződés szerint 7%-kal emelkedik.

Határozati javaslat:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (XII.12.) számú határozata

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségbérleti díjakat felülvizsgálta, az alábbi döntést hozza:

1. **A Varga-ház** (Leányfalu, Móricz Zsigmond út 235/A. és 235/B.) tekintetében **2025.01.01.** napjától a jelenlegi bérleti díj az infláció mértékével megemelésre kerül.
2. **Csónakházak** (Leányfalu, 2554 hrsz. Akác Csónakház és Petőfi sétány 2650/3 hrsz Székely Csónakház) tekintetében **2025.01.01. napjától** a jelenlegi bérleti díj az infláció mértékével kerülnek megemelésre.
3. Leányfalu, 2661/4 hrsz. (**Móricz Zsigmond út 126. -ATM automata**) bérleti díja **2025.07.01-től** 90.000.-Ft + ÁFA összegre kerül megemelésre.
4. Leányfalu, 1422/1/A hrsz. (**Leányfalu, Móricz Zsigmond út 165.**) ingatlan esetében a bérleti szerződés időtartama **2025. február 28. napjáig** (legkésőbb 2025. február 28-i kiköltözéssel), változatlanul a jelenlegi, 151.000.-Ft +ÁFA bérleti díj megállapításával, és közjegyző előtt közokiratba való foglalásával, vagy kiürítési nyilatkozat okiratba foglalása mellett, melynek költsége a bérlőt terheli. Az ingatlanra pályázati kiírás kerül meghirdetésre legkésőbb 2025. január 10. napjáig, legalább 30 napos pályázati határidő tűzésével.
5. Leányfalu 1438 hrsz (**Leányfalu, Gyulai Pál utca 25/a.)-„gázcseretelep”** tekintetében **2025.01.01. napjától** a jelenlegi bérleti díj az infláció mértékével kerül megemelésre.
6. Leányfalu, **2823 hrsz-ú ingatlan** (zöldség/gyümölcs áru) esetében a szerződés 4. pontja alapján a bérleti díj az infláció mértékével minden év elején, a számlázással egyidejűleg megemelésre kerül.
7. Leányfalu, **2827 hrsz-ú ingatlan** esetében **2025.01.01-től** a szerződés 4. pontja alapján a bérleti díj az infláció mértékével minden év elején, a számlázással egyidejűleg megemelésre kerül.
8. Leányfalu, **2654 hrsz-Móricz Zsigmond út 124/A.(Gazebo)** tekintetében **2025.07.25-től** a szerződés 10. pontja alapján a díj az előző évi inflációs rátával módosul.
9. A Sorg-villa (2100 hrsz.) bérleti díjának összegéről a legutóbbi szerződés módosítás értelmében a felek megállapodtak, hogy a bérleti díj összege évente 7%-kal emelkedik.

Határidő: pontok szerint
Felelős: Adorján András polgármester

Leányfalu, 2024. december 9.

Adorján András sk.
polgármester

A törvényességi ellenőrzést elvégeztem.
Leányfalu, 2024. december 9.

dr. Filep Julianna s.k.
jegyző